TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **51**/2018/DS-PT
Ngày: 29/3/2018
V/v Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Kim Rết
Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Quý
Bà Lê Hồng Hương

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Cẩm – Thẩm tra viên Tòa án tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện VKSND tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Bà Lê Hồng Thư – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2018, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 133/TLPT - DS ngày 31 tháng 10 năm 2017, về việc: *"Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2017/DSST ngày 22/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện X3 bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử: 49/2018/QĐ-PT ngày 02/3/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Văn T1, sinh năm 1958.
Bà Trần Thị Hồng K1, sinh năm 1957
Cùng địa chỉ: ấp X1, xã X2, huyện X3, tỉnh Đồng Nai.
Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà K1: Ông Lê Quang O, sinh năm: 1972 (Theo văn bản ủy quyền ngày 25/10/2016)
Địa chỉ: Ấp X4, xã X2, huyện X3, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Ông Bùi Văn S, sinh năm 1931 (Chết ngày 28/4/2015)
Địa chỉ: ấp X5, xã X2, huyện X3, tỉnh Đồng Nai.
Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Văn S gồm: bà Lê Thị C, bà Bùi Thị A, anh Bùi Văn A2, anh Bùi Văn T2, anh Bùi Văn N, chị Bùi Thị H1, chị Bùi Thị H2, anh Bùi Văn P và chị Bùi Thị M1.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
1. Bà Lê Thị C, sinh năm 1938

Địa chỉ: ấp X5, xã X2, huyện X3, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị C: chị Bùi Thị H2.

(Văn bản ủy quyền ngày 04/3/2016).

2. Chị Bùi Thị A1, sinh năm 1959

Địa chỉ: ấp X5, xã X2, huyện X3, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật của bà Anh: Chị Bùi Thị H2

Cùng địa chỉ: ấp X5, xã X2, huyện X3, tỉnh Đồng Nai.

3. Anh Bùi Văn A2, sinh năm: 1963.

Địa chỉ: ấp X5, xã X2, huyện X3, tỉnh Đồng Nai.

4. Anh Bùi Văn T2, sinh năm 1965

Địa chỉ: thôn X6, xã X7, huyện X8, tỉnh Quảng Nam.

5. Anh Bùi Văn N, sinh năm 1967

Địa chỉ: ấp X9, xã X10, huyện X11, tỉnh Tây Ninh.

6. Chị Bùi Thị H1, sinh năm 1970

Địa chỉ: tổ X12, ấp X13, xã X14, huyện X15, tỉnh Tây Ninh.

7. Chị Bùi Thị H2, sinh năm 1972

Địa chỉ: ấp X5, xã X2, huyện X3, tỉnh Đồng Nai.

8. Anh Bùi Văn P, sinh năm 1974

Địa chỉ: thôn X6, xã X7, huyện X8, tỉnh Quảng Nam.

9. Chị Bùi Thị M1, sinh năm 1979

10. Nguyễn Thị Tường V1, sinh năm 2001

11. Nguyễn Thị Tường G, sinh ngày 12/9/2004

Người đại diện hợp pháp của cháu V 1, cháu G: chị Bùi Thị M1, sinh năm 1979 (là mẹ ruột)

12. Anh Nguyễn Văn T3, sinh năm 1969

13. Nguyễn Thị Tố T4, sinh năm 1995

14. Nguyễn Hà L1, sinh ngày 07/01/2005

15. Nguyễn Thị Trà M2, sinh ngày 26/3/2007

Người đại diện hợp pháp của cháu L1, cháu M2: anh Nguyễn Văn T3, sinh năm 1969, chị Bùi Thị H2, sinh năm 1972 (là cha, mẹ ruột).

Cùng địa chỉ: ấp X5, xã X2, huyện X3, tỉnh Đồng Nai.

16. Chị Bùi Thị Hồng H3, sinh năm 1977

Địa chỉ: số X16, ấp X17, xã X18, huyện X19, tỉnh Đồng Nai.

17. Anh Bùi Thanh T5, sinh năm 1980

18. Anh Bùi Thanh T6, sinh năm 1985

19. Chị Ngô Thị Trinh L2, sinh năm 1984

Người đại diện theo ủy quyền của chị H3, anh T5, anh T6 và chị L2: Ông Lê Quang O, sinh năm: 1972.

Địa chỉ: Ấp X4, xã X2, huyện X3, tỉnh Đồng Nai.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 25/10/2016)

20. Ông Phạm Văn Đ1, sinh năm 1943

21. Bà Lương Thị V2, sinh năm 1948

Cùng địa chỉ: ấp X1, xã X2, huyện X3, tỉnh Đồng Nai.

22. Ông Nguyễn Văn T7, sinh năm 1930

23. Bà Nguyễn Thị Đ2, sinh năm 1945

Cùng địa chỉ: ấp X20, xã X21, huyện X22, tỉnh Đồng Nai.

Chỗ ở hiện nay: ấp X5, xã X2, huyện X3, tỉnh Đồng Nai.

4. Người kháng cáo: ông Lê Quang O

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

(Ông T1, bà K1, ông O, chị H2, chị M1, anh T3 có mặt, những người còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo án sơ thẩm nội dung vụ án tóm tắt như sau:***

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Quang O trình bày:

Năm 1992, vợ chồng ông Bùi Văn T1 và bà Trần Thị Hồng K1 (sau đây viết tắt là vợ chồng ông T1) nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Văn Đ1 và bà Lương Thị V2 một thửa đất, trên đất có một căn nhà gỗ, tọa lạc tại ấp X5, xã X2. Giá chuyển nhượng là 15 chỉ vàng, hai bên viết giấy tay giao cho ông T1, bà K1 giữ, lúc này đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1993, vợ chồng ông T1 được UBND huyện X3 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 604190 ngày 28/7/1993, diện tích 1554m^2, thửa đất số 384, tờ bản đồ số 7A xã X23 (xã X2 mới) đứng tên ông Bùi Văn T1. Đến năm 1995, vợ chồng ông T1 cho anh N, chị H2 mượn đất và ở nhờ căn nhà gỗ trên thửa đất 384 nói trên. Việc cho mượn chỉ nói miệng chứ không làm giấy tờ.

Vào khoảng năm 2002, vợ chồng ông T1 chuyển nhượng một phần thửa đất số 384 nói trên cho chị Nguyễn Thị Lệ T8 con của ông Nguyễn Văn N2, bà Trần K2. Vợ chồng ông T1 chỉ ranh, giao đất cho ông N2, nhưng không đo đạc cụ thể. Năm 2006 ông N2 chết, bà K1 cùng vợ chồng ông T1 đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục tách thửa số 384. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông năm 1993 đối với thửa 384 được Ủy ban thu hồi và cấp mới 2 thửa là thửa số 538 và thửa số 539. Thửa số 538 có diện tích 626m^2, tờ bản đồ số 7A, xã X2 được UBND huyện X3 cấp cho Bà Trần K2 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 770316 ngày 20/6/2007); thửa số 539 có diện tích 928 m^2, tờ bản đồ số 7A, xã X2 được UBND huyện X3 cấp cho hộ ông Bùi Văn T1 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 770317 ngày 20/6/2007).

Năm 1996, vợ chồng ông T1 đi buôn bán ở Tiền Giang, thỉnh thoảng mới về xã X2 để thăm nhà. Năm 2006, vợ chồng ông T1 về xã X2 thì thấy trên đất có 01 căn nhà do vợ chồng chị H2 đã xây dựng xong . Vợ chồng ông T1 không đồng ý nên yêu cầu chị H2 tháo dỡ nhà , nhưng cha mẹ ông T1 dàn xếp để giữ hòa khí trong dòng tộc. Chị H2 nói với vợ chồng ông T1 cho chị H2 được ở, sau này có đất thì chị H2 dọn đi, vì vậy ông T1, bà K1 đồng ý cho chị H2 tiếp tục ở tạm trên đất. Vào khoảng năm 2008 chị M1 đã xây thêm 01 căn nhà trên đất của vợ chồng ông T1. Ông T1, bà K1 có hỏi thì chị M1 nói sau này nếu chị chuyển đi chỗ khác thì sẽ

để lại căn nhà cho vợ chồng ông T1, còn nếu tiếp tục ở trên đất thì chị M1 sẽ trả tiền đất cho ông bà. Vợ chồng ông T1 đồng ý cho gia đình chị M1 ở lại trên đất. Ngày 08/5/2012, UBND xã X2 mời vợ chồng ông T1 đến giải quyết việc xây dựng nhà tình thương trên đất cho ông S. Tại UBND xã X2, ông S trình bày đất là do ông S mua, còn vợ chồng ông T1, bà K1 chỉ là người đứng tên giùm nên đã xảy ra tranh chấp.

Nay ông S đã chết ngày 28/4/2015, nên vợ chồng ông T1, bà K1 yêu cầu gia đình bà Lê Thị C, bà Bùi Thị A, anh Bùi Văn A2, anh Bùi Văn T2, anh Bùi Văn N, chị Bùi Thị H1, chị Bùi Thị H2, anh Bùi Văn P và chị Bùi Thị M1, phải trả lại diện tích đất đo đạc thực tế là 900,3 m^2, giới hạn bởi các mốc (1, 2, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 9, 10, 4-1) thuộc thửa số 36 (539 cũ) tờ bản đồ số 14 (7A cũ) xã X2, theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 20/6/2013 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh X3; yêu cầu gia đình chị H2, gia đình chị M1 tháo dỡ toàn bộ nhà cửa, các công trình phụ xây trên thửa đất nói trên để trả lại cho vợ chồng ông T1, bà K1. Vợ chồng ông T1, bà K1 không chấp nhận đền bù giá trị tài sản trên đất mà gia đình ông S, chị H2, chị M1 đã tự ý xây dựng.

Ông T1, bà K1 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông S. Ông T1, bà K1

Ông T1, bà K1 không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết phần đất có diện tích 2,7 m^2 được giới hạn bởi các mốc (1,4,15 – 1) thuộc thửa số 36 (539 cũ) tờ bản đồ số 14 (7A cũ) xã X2. Ông T1, bà K1 sẽ tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động theo quy định của pháp luật.

Trong vụ kiện này, vợ chồng ông T1, bà K1 không yêu cầu thẩm định giá, xem xét thẩm định tài sản, đo đạc lại diện tích đất tranh chấp, vì hiện trạng đất tranh chấp và tài sản gắn liền với đất vẫn giữ nguyên không thay đổi.

**** Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Văn S - bà Lê Thị C, do chị Bùi Thị H2 đại diện trình bày:***

Chị là em con chú bác ruột với ông T1

Tháng 8/1984, anh Bùi Văn N (là anh ruột của chị) từ Quảng Nam vào xã X2 làm thuê cho vợ chồng ông T1. Đến năm 1991, chị H2 cũng từ quê vào làm thuê cho vợ chồng ông T1. Năm 1992, nghe tin vợ chồng ông Đ1, bà V2 muốn chuyển nhượng một thửa đất cách nhà vợ chồng ông T1 khoảng 200 mét, chị H2, anh N thống nhất nhận chuyển nhượng, lúc này đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng tháng 7/1992 (không nhớ rõ ngày), anh N có nhờ ông T1 chở đến nhà ông Đ1 thỏa thuận việc mua bán đất. Trước khi đi đến nhà ông Đ1, vợ chồng ông T1 nói anh N, chị H2 không có hộ khẩu nên không đứng tên mua bán đất được, vì vậy chị H2, anh N nhờ ông T1, bà K1 đứng tên giùm mua đất. Anh N là người trực tiếp thỏa thuận việc chuyển nhượng đất với giá 15 chỉ vàng 24k và đã giao đủ cho vợ chồng ông Đ1, còn giấy tay chuyển nhượng đất do vợ chồng ông T1, bà K1 đứng tên và cất giữ. Số vàng mua đất là do chị H2, anh N dành dụm được 13 chỉ và ông S, bà C bán bò ngoài quê gửi 02 chỉ thêm vào để mua đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên, đến khoảng tháng 12/1992 thì anh N và chị H2 về ở tại căn nhà gỗ có sẵn trên đất. Khi ra ở trên miếng đất này

hai anh em có làm vài mâm cơm mời bà con lối xóm xung quanh đến dự. Khoảng tháng 10/1993, hai anh em thỏa thuận chuyển nhượng bớt một phần đất ruộng phía sau cho vợ chồng chị Nguyễn Thị Lệ T8 và anh Phạm Quang Đ3 với giá 04 chỉ vàng. Khi đó đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các bên có kéo thước tự đo tay, chiều ngang là 17 mét, chiều dài 23 mét. Anh Đ3 viết và giữ giấy tay mua bán; anh Đ3, chị T8 trực tiếp giao vàng cho anh N. Vì đất lúc đó không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không làm thủ tục sang tên cho vợ chồng anh Đ3 được. Anh N, Chị H2 nghe vợ chồng anh Đ3 nói mua đất giùm cho cha mẹ của chị T8 là ông Nguyễn Văn N2 và bà Trần Thị K2. Sau này bà Trần Thị K2 đã làm thủ tục tách thửa với vợ chồng ông T1 như thế nào thì anh N, chị H2 không biết.

Đầu năm 1994 chị H2 lấy chồng, vợ chồng chị H2 xây 01 căn nhà gạch khoảng 20m^2 kế bên nhà gỗ để ở. Cuối năm 1994 cha mẹ chị H2 là ông Bùi Văn S, bà C cùng với các anh chị em từ Quảng Nam vào chung sống tại căn nhà gỗ với anh N. Năm 1995 anh N có vợ rồi về quê vợ ở cho đến nay, các anh chị em khác cũng lần lượt lập gia đình ra sống riêng nơi khác. Năm 2001 chị Bùi Thị M1 lấy chồng và xây 01 căn nhà gạch ở riêng trên đất, năm 2005 chị H2 tiếp tục xây dựng hoàn thiện căn nhà lớn như hiện nay; còn căn nhà gỗ do ông S, bà C và chị Bùi Thị A1 ở cho đến nay.

Ông T1 căn cứ vào giấy tay mua bán đất đã đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất và được UBND huyện X3 cấp giấy chứng nhận số A 604190 ngày 28/7/1993, diện tích 1.554m^2, thửa đất số 384, tờ bản đồ số 7A xã X23 (xã X2 mới) đứng tên ông Bùi Văn T1. Việc UBND huyện X3 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T1, gia đình ông S không khiếu nại mà chỉ yêu cầu ông T1, bà K1 làm thủ tục sang tên đất cho gia đình ông S. Từ năm 1994 trở về sau ông S có gặp vợ chồng ông T1 nhiều lần yêu cầu sang tên thửa đất cho gia đình ông S nhưng vợ chồng ông T1 nói để ông bà giữ giùm, sau đó bà K1, ông T1 có hứa hẹn nhiều lần nhưng không làm thủ tục sang tên cho gia đình ông S. Do tin tưởng vợ chồng ông T1 có mối quan hệ họ hàng, nên gia đình ông S không khiếu nại gì vợ chồng ông T1.

Ông S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà K1, bởi vì thửa đất tranh chấp không phải của ông T1, bà K1 mà thật sự là của gia đình ông S, vợ chồng ông T1 chỉ là người đứng tên giùm giấy tờ đất.

Ngày 20/01/2015, ông S có đơn yêu cầu phản tố: Yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất thực tế là 900,3 m^2 được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 9, 10, 4-1), thuộc thửa số 36 (539 cũ), tờ bản đồ số 14 (7A cũ) xã X2, theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 20/6/2013 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh X3 thuộc quyền sử dụng chung của vợ chồng ông Bùi Văn S, bà Lê Thị C và các con là Bùi Thị A, Bùi Văn A2, Bùi Văn T2, Bùi Văn N, Bùi Thị H1, Bùi Thị H2, Bùi Văn P và Bùi Thị M1.

Ngày 28/4/2015, ông S chết, nay gia đình chị H2 tiếp tục vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố được công nhận diện tích đất thực tế là 900,3 m^2, thuộc thửa số 36 (539 cũ) tờ bản đồ số 14 (7A cũ) xã X2.

Đối với diện tích đất 2.7m^2, được giới hạn bởi các mốc (1,4,15 – 1) thuộc thửa số 36 (539 cũ) tờ bản đồ số 14 (7A cũ) xã X2, ông T1, bà K1 đã không yêu cầu tranh chấp và tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động theo quy định pháp luật, nên gia bà C cũng không yêu cầu tranh chấp diện tích đất 2.7m^2.

Trong vụ kiện này, gia đình chị H2 không yêu cầu thẩm định giá , xem xét thẩm định tài sản , đo đạc lại diện tích đất tranh chấp , vì hiện trạng đất tranh chấp và tài sản gắn liền với đất vẫn giữ nguyên không thay đổi.

Người có q uyền lợi, nghĩa vụ liên quan : chị Bùi Thị Hồng H3, anh Bùi Thanh T5, Anh Bùi Thanh T6, chị Ngô Thị Trinh L2 do ông Lê Quang O đại diện theo ủy quyền trình bày : chị H3, anh T5, anh T6 (con của ông T1, bà K1), chị L2 (con dâu) thống nhất theo yêu cầu của ông T1, bà K1; trong vụ kiện này các anh , chị không yêu cầu tranh chấp, không yêu cầu độc lập.

**** Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông S, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm có:*** bà Lê Thị C (do chị H2 đại diện theo ủy quyền), bà Bùi Thị A (do chị H2 đại diện theo pháp luật - theo quyết định số 05/2016/QĐVDS-ST ngày 27/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện X3), anh Bùi Văn A2, anh Bùi Văn T2, anh Bùi Văn N, chị Bùi Thị H1, chị Bùi Thị H2 và anh Bùi Văn P cùng thống nhất theo yêu cầu phản tố của ông S khi còn sống. Bà C và các con không yêu cầu độc lập , tranh chấp gì trong vụ kiện này . Riêng chị Bùi Thị M1 có mặt tại phiên tòa , đứng về phía quyền lợi của gia đình ông S, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T1.

****Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

- Anh Nguyễn Văn T3 (chồng chị H2), các con tên Nguyễn Thị Tố T4, Nguyễn Hà L1, Nguyễn Thị Trà M2 (anh T3, chị H2 đại diện hợp pháp cho cháu L1, cháu M2): các con thống nhất với lời trình bày của chị H2, không yêu cầu tranh chấp, không yêu cầu độc lập trong vụ kiện này . Anh T3 có mặt tại phiên tòa, đứng về phía q uyền lợi của gia đình ông S; trong vụ kiện này anh T3 không yêu cầu tranh chấp, không yêu cầu độc lập.

- Ông Nguyễn Văn T9, bà Nguyễn Thị Đ4 (bố mẹ chồng chị M1), cháu Nguyễn Thị Tường V1, cháu Nguyễn Thị Trường G (chị M1 đại diện hợp pháp cho cháu V1, cháu G) là những người đang cùng chị M1 sinh sống trên đất tranh chấp, thống nhất theo lời trình bày của chị M1. Ông T9, bà Đ4 và các con của chị M1 không yêu cầu tranh chấp, không yêu cầu độc lập trong vụ kiện này.

- Ông Phạm Văn Đ1, bà Lương Thị V2 trình bày: Năm 1992, ông bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1, bà K1 một lô đất có diện tích khoảng 1.000 m^2 với giá 15 chỉ vàng 24k. Khi mua bán thì các bên có làm giấy tay do vợ chồng ông T1 bà K1 giữ. Sau khi nhận đủ vàng thì ông bà giao đất cho vợ chồng ông T1 bà K1. Ngày 25/4/2012 chị H2, anh N hẹn gặp ông Đ1 và năn nỉ ông Đ1 viết giấy tay xác nhận với nội dung là năm 1992 ông T1 mua giùm đất cho anh N, chị H2 để hợp thức hóa với UBND xã X2 xây dựng nhà tình thương cho ông Bùi Văn S. Ông Đ1 thấy hoàn cảnh gia đình anh N, chị H2 khó khăn nên ông Đ1 đồng ý viết giấy xác nhận với nội dung như trên. Vài ngày sau đó, ông Đ1 nghe nói chị H2, anh N lợi dụng giấy xác nhận của ông Đ1 để chiếm đoạt thửa đất mà vợ chồng ông T1 bà K1 mua của ông vào năm 1992. Sau đó ông Đ1 đã viết đơn trình báo lên UBND xã

X2 để trình bày rõ sự việc. Ông Đ1, bà V2 xác định thửa đất đang tranh chấp là do ông bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1, bà K1 vào năm 1992. Ông Đ1, bà V2 không yêu cầu tranh chấp, không yêu cầu độc lập trong vụ kiện này.

- Bản án sơ thẩm số 17/2017/DSST ngày 23/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện X3, căn cứ điều 26, điều 35, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 46, 50 Luật đất đai; Điều 688 Bộ luật dân sự; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là vợ chồng ông Bùi Văn T1, bà Trần Thị Hồng K1

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn S. Công nhận diện tích đất 900,3 m^2 được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 9, 10, 4-1) thuộc thửa số 36 (539 cũ) tờ bản đồ số 14 (7A cũ) xã X2, huyện X3, tỉnh Đồng Nai (theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 20/6/2013 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh X3) thuộc quyền sử dụng chung của gia đình ông Bùi Văn S, do ông Bùi Văn S đã chết nên những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất gồm: bà Lê Thị C, bà Bùi Thị A (do chị Bùi Thị H2 đại diện xác lập giao dịch dân sự theo quy định pháp luật), anh Bùi Văn A2, anh Bùi Văn T2, anh Bùi Văn N, chị Bùi Thị H1, chị Bùi Thị H2, anh Bùi Văn P và chị Bùi Thị M1 kế thừa quyền và nghĩa vụ về tài sản của ông Bùi văn S.

Bà Lê Thị C, bà Bùi Thị A (do chị Bùi Thị H2 đại diện xác lập giao dịch dân sự theo quy định pháp luật), anh Bùi Văn A2, anh Bùi Văn T2, anh Bùi Văn N, chị Bùi Thị H1, chị Bùi Thị H2, anh Bùi Văn P và chị Bùi Thị M1 liên hệ đến các cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất được công nhận quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí: Vợ chồng ông Bùi Văn T1 và bà Trần Thị Hồng K1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 27.588.000 đồng *(Hai mươi bảy triệu năm trăm tám mươi tám ngàn đồng)*.

Số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng vợ chồng ông Bùi Văn T1 và bà Trần Thị Hồng K1 đã nộp tại biên lai thu số 08332 ngày 08/10/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X3 được chuyển thành án phí, ông Bùi Văn T1, bà Trần Thị Hồng K1 còn phải nộp thêm số tiền án phí là 25.088.000đồng *(Hai mươi lăm triệu không trăm tám mươi tám ngàn đồng)*.

Hoàn trả cho ông Bùi Văn S (do chị Bùi Thị H2 đại diện nhận) số tiền tạm ứng án phí 200.000 (*hai trăm ngàn*) đồng đã nộp tại biên lai thu số 002445 ngày 20/01/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X3.

Bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

- Ngày 05/7/2017, đại diện cho nguyên đơn là ông Lê Quang O kháng cáo toàn bộ bản án, lý do bản án xử không đúng với các tình tiết khách quan của vụ án, đánh giá sai chứng cứ. Ông O đề nghị hủy bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ông O cũng có đơn kiến nghị đối với kháng nghị của Viện kiểm sát, ông không đồng ý việc Viện kiểm sát đề nghị tiếp tục giao đất cho bị đơn sử dụng và bị đơn có trách nhiệm trả tiền cho nguyên đơn theo chứng thư thẩm định giá sau khi đã trừ đi công sức bảo quản giữ gìn làm tăng giá trị đất.

- Ngày 19/7/2017**,** Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định kháng nghị phúc thẩm số 231 ngày 19/7/2017, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng: công nhận thửa đất tranh chấp là của nguyên đơn, chấp nhận giao cho bị đơn tiếp tục quản lý sử dụng, bị đơn phải thanh toán lại giá trị đất theo chứng thư thẩm định giá sau khi đã trừ đi công sức cải tạo, trông coi, gìn giữ làm tăng giá trị đất.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh:

+ Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

+ Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về giải quyết vụ án:

Về nguồn gốc đất là của vợ chồng ông Đ1 và bà V2 chuyển nhượng cho vợ chồng bà K1, có giấy xác nhận viết tay vào ngày 28/11/1992, lời khai của ông Đ1 trước sau thống nhất. Việc ông Đ1 viết giấy xác nhận ngày 25/12/2012 nhằm mục đích để gia đình ông S đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông Đ1 đã viết giấy trình báo; Công văn của UBND xã cũng xác định không có quy định của Luật về việc không có hộ khẩu thì không được cấp giấy, do đó lời khai của bị đơn cho rằng do không có hộ khẩu nên nhờ ông T1 đứng ra chuyển nhượng đất dùm là không có căn cứ

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ đã có đủ cơ sở xác định nhà và đất của vợ chồng ông T1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ1 vào năm 1992. Sau khi ông T1 kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1993, khoảng năm 1994 thì ông T1 có cho anh N (con ông S) ở nhờ. Quá trình ở nhờ, các con ông S có xây thêm 02 căn nhà. Đến năm 2012 xảy ra tranh chấp. Như vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về kiện đòi lại quyền sử dụng đất và bác yêu cầu phản tố của bị đơn mới đúng quy định tại Điều 256 BLDS 2005 (Điều 166 BLDS năm 2015). Do nguyên đơn đã có đất; còn bị đơn hoàn cảnh khó khăn, trước đây là hộ nghèo, không có chỗ ở nào khác, đã ở trên đất tranh chấp hơn 20 năm và có công cải tạo, trông coi, gìn giữ làm tăng giá trị đất; nên cần buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn giá trị đất theo chứng thư thẩm định giá, có xem xét khấu trừ công sức cải tạo, trông coi, gìn giữ đất của bị đơn mới hợp lý, hợp tình.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2, điều 308 BLTTDS, chấp nhận một phần kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Đồng Nai, sửa bản án sơ thẩm số 17/2017/DSST ngày 22/6/2017 của TAND huyện X3 theo hướng: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông S phải thanh tóan cho nguyên đơn giá trị của 900,3 m^2 đất theo

chứng thư thẩm định giá là 584.700.000đ, có khấu trừ công sức cải tạo, trông coi, gìn giữ đất của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Đơn kháng cáo của đại diện nguyên đơn làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí nên được xem xét theo quy định.

Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai trong hạn luật định nên được xem xét theo quy định.

[1] Về tố tụng:

- Cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ tư cách tố tụng của nguyên đơn, bị đơn và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Về việc xét xử vắng mặt những người liên quan:

- Chị Bùi Thị Hồng H3, anh Bùi Thanh T5, Anh Bùi Thanh T6, chị Ngô Thị Trinh L2 (là các con, dâu của ông T1, bà K1) là những người có quyền lợi , nghĩa vụ liên quan đã ủy quyền cho ông O tham gia tố tụng và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông S chết ngày 28/4/2015 nên những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất gồm có vợ ông S là bà Lê Thị C, các con gồm: chị Bùi Thị A, anh Bùi Văn A2, anh Bùi Văn T2, anh Bùi Văn N, chị Bùi Thị H1, chị Bùi Thị H2, anh Bùi Văn P và chị Bùi Thị M1 là những người kế thừa quyền lợi, nghĩa vụ tố tụng, và là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bà Lê Thị C ủy quyền cho chị H2 tham gia tố tụng ; chị Bùi Thị A bị mất năng lực hành vi dân sự (theo quyết định số 05/2016/QĐVDS-ST ngày 27/9/2016 của Tòa án nhân dân h uyện X3, chị H2 (em ruột chị A1) là người đại diện theo pháp luật của chị A1.

- Anh Bùi Văn A2, anh Bùi Văn T2, chị Bùi Thị H1, anh Bùi Văn P, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Anh Nguyễn Văn T3 (chồng chị H2), các con tên Nguyễn Thị Tố T4, Nguyễn Hà L1, Nguyễn Thị Trà M2, là những người đang sống trên đất tranh chấp tham gia với tư cách người có quyền lợi , nghĩa vụ liên quan . Cháu L1, cháu M2 chưa đủ 18 tuổi nên anh T3, chị H2 làm đại diện hợp pháp. Anh T3 có đơn xin xét xử vắng mặt

- Ông Nguyễn Văn T9, bà Nguyễn Thị Đ4 (bố mẹ chồng chị M1), cháu Nguyễn Thị Tường V1, cháu Nguyễn Thị Trường G (con chị M1), là những người đang cùng chị M1 sinh sống trên đất tranh chấp , tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan . Cháu V1, cháu G chưa đủ 18 tuổi nên chị M1 làm đại diện hợp pháp. Những người này có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Phạm Văn Đ1 và bà Lương Thị V2 có đơn xin xét xử vắng mặt.

Căn cứ điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt.

[2] Về quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn vợ chồng Ông Bùi Văn T1 và bà Trần Thị Hồng K1 căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và giấy sang nhượng tay với ông Đ1 để khởi kiện đòi lại đất. Còn phía bị đơn là gia đình ông S và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho mình vì đã có quá trình sử dụng ổn định từ 1992 đến nay, thửa đất trên do gia đình ông nhận chuyển nhượng, nhưng con ông S là anh N, chị H2 chưa có hộ khẩu tại X2 nên nhờ ông T1 và bà K1 đứng tên dùm. Như vậy cả nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng thửa đất số 36 (539 cũ) tờ bản đồ số 14 (7A cũ) xã X2, huyện X3, tỉnh Đồng Nai có diện tích thực tế là 900,3 m2 là thuộc quyền sử dụng của mình, nên xác định quan hệ pháp luật là "tranh chấp quyền sử dụng đất" , án phí không có giá ngạch.

[3] Về quá trình giải quyết vụ án:

- Ngày 8/10/2012, Tòa án nhân dân huyện X3 thụ lý vụ án (số 150), đến ngày 21/5/2015 đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm. Sau đó bản án bị kháng cáo, kháng nghị.

-Ngày 23/9/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai thụ lý theo trình tự phúc thẩm. Tại bản án phúc thẩm số 230/2015/DS-PT ngày 23/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, đã tuyên hủy bản án sơ thẩm số 07/2015/DSST ngày 21/5/2015 của Tòa án nhân dân huyện X3, với lý do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

- Ngày 27/10/2015, Tòa án nhân dân huyện X3 thụ lý lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện:

[4.1] Diện tích đất 1.554 m^2 thuộc thửa số 384 tờ bản đồ số 7A xã X2 (xã X23 cũ) được UBND huyện X3 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 604190 ngày 28/7/1993 đứng tên ông Bùi Văn T1 (sau đây viết tắt là thửa số 384). Ngày 28/5/2007, vợ chồng ông T1, bà K1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Trần Thị K2 một phần thửa đất số 384 với diện tích 626m^2. Do vậy ngày 20/6/2007, UBND huyện X3 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 384 và cấp mới thành 2 thửa. Một thửa cấp cho bà Trần Thị K2 là thửa số 538 tờ bản đồ số 7A xã X2 có diện tích đất 626m^2 ; thửa còn lại cấp cho hộ ông Bùi Văn T1 (nguyên đơn) là thửa số 539, tờ bản đồ số 7A, xã X2, huyện X3 (sau đây gọi tắt là thửa số 539) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 770317 ngày 20/6/2007 có diện tích đất 928m^2 (qua đo đạc thực tế là 900,3$m^{2)}$).

- Vợ chồng ông T1, bà K1, gia đình ông S, anh N, chị H2, gia đình chị T8 cũng như anh Đ3 không tranh chấp diện tích đất 626m^2 đã chuyển nhượng, đứng tên bà Trần K2, nên không đặt ra xem xét, giải quyết,

- Đối với diện tích đất 2,7 m^2 được giới hạn bởi các mốc (1,4,15 – 1) thuộc thửa số 36 (539 cũ) tờ bản đồ số 14 (7A cũ) xã X2, nguyên đơn, bị đơn và những người liên quan không tranh chấp nên không xem xét giải quyết . Ông T1 bà K1 tự

liên hệ đến các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động theo quy đị nh của pháp luật.

- Trong vụ kiện này, vợ chồng ông T1, bà K1, ông S và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông S (sau đây viết tắt là gia đình ông S) chỉ yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết diện tích đất thực tế là 900.3m^2 đã được đo vẽ theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 20/6/2013 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai , chi nhánh X3 làm căn cứ xét xử.

- Như vậy thửa số 539 theo bản đồ mới là thửa số 36, tờ bản đồ số 14, có diện tích 900,3m^2 xã X2 (sau đây viết tắt là thửa số 36) là thửa đất hiện đang tranh chấp giữa nguyên đơn và gia đình ông S. Trên đất, chị H2 xây dựng 01 căn nhà gạch, tường rào (năm 1994), đến năm 2005 chị xây hoàn thiện căn nhà (tổng diện tích là 122.9 m^2). Năm 2001, chị M1 xây dựng 01 căn nhà gạch, mái che, chuồng cá sấu, tường rào (tổng diện tích 148.9 m^2). Đến năm 2012, khi UBND xã X2 có kế hoạch xây dựng nhà tình thương cho gia đình ông S thì lúc này vợ chồng ông T1, bà K1 mới khởi kiện tranh chấp thửa đất trên (thửa số 36).

[4.2] Về việc xác định nguồn gốc đất và người nhận chuyển nhượng đất.

- Diện tích đất 1.554 m^2 thuộc thửa số 384 tờ bản đồ số 7A xã X2 (xã X23 cũ) huyện X3 có nguồn gốc của vợ chồng ông Đ1 và bà V2. Vợ chồng Ông T1 và anh N, chị H2 đều cho rằng mình là người nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Đ1 với giá 15 chỉ vàng. Vợ chồng Ông T1 đưa ra chứng cứ là giấy viết tay chuyển nhượng giữa ông Đ1 và vợ chồng bà K1. Anh N, chị H2 thừa nhận khi đi giao dịch mua đất có nhờ ông T1 đi cùng để ông T1 viết giấy thỏa thuận vì lúc đó chưa có hộ khẩu tại X2.

Vợ chồng Ông Đ1 ban đầu thì xác nhận là chuyển nhượng cho chị H2, anh N, nhưng sau đó thì có đơn phản bác và cho rằng chuyển nhượng cho vợ chồng bà K1. Ông Đ1 khai năm 1995 thì biết vợ chồng ông T1 cho ông S vào ở nhờ. Như vậy lời khai của ông Đ1 có sự mâu thuẫn và không chính xác về mặt thời gian mà anh N, chị H2 ở trên đất nên không đáng tin cậy.

Anh N, Chị H2 cho rằng do lúc đó chưa có hộ khẩu tại xã X2 và đang sống trong tại nhà ông T1 bà K1 là anh em chú bác ruột, nên không đứng tên viết giấy chuyển nhượng mà nhờ ông T1 bà K1 đứng tên chuyển nhượng dùm. Lời trình bày của anh N, chị H2 là có cơ sở. Bởi lẽ vào thời điểm năm 1992, lúc đó Luật đất đai năm 1987 đang có hiệu lực không cho phép người dân được chuyển nhượng đất, chỉ được chuyển nhượng thành quả trên đất.

Cụ thể tại Điều 3 Luật đất đai năm 1987 quy định : "Nhà nước bảo đảm cho người sử dụng đất được hưởng những quyền lợi hợp pháp trên đất được giao, kể cả quyền chuyển, nhượng, bán thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất được giao khi không còn sử dụng đất và đất đó được giao cho người khác sử dụng theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định".

Điều 5 Luật đất đai năm 1987 quy định: Nghiêm cấm việc mua, bán, lấn, chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức, nhận đất được giao mà không

sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, tự tiện sử dụng đất nông nghiệp, đất có rừng vào mục đích khác, làm huỷ hoại đất đai.

Điều 16 Luật đất đai năm 1987 quy định: "Việc chuyển quyền sử dụng đất đai chỉ thực hiện trong các trường hợp sau đây:

1- Khi hộ nông dân vào hoặc ra hợp tác xã, tập đoàn sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp;

2- Khi hợp tác xã, tập đoàn sản xuất nông nghiệp và cá nhân thoả thuận đổi đất cho nhau để tổ chức lại sản xuất;

3- Khi người được giao đất chuyển đi nơi khác hoặc đã chết mà thành viên trong hộ của người đó vẫn còn tiếp tục sử dụng đất đó...".

- Như vậy căn cứ quy định của Luật đất đai năm 1987 thì tại thời điểm đó không cho phép "chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Năm 1992, chị H2, anh N không có hộ khẩu tại xã X2, nên đã nhờ ông T1, bà K1 (là người anh chú bác ruột) có hộ khẩu tại xã X2 đi gặp vợ chồng ông Đ1 để thương lượng về đất. Mặt khác, theo lời trình bày của anh N, chị H2 lúc đó anh N chị H2 sống chung trong gia đình ông T1, và làm thuê cho vợ chồng ông T1 nên sau đó nhờ vợ chồng ông đứng tên chuyển nhượng thửa đất là có cơ sở.

- Tại phiên tòa và các lời khai có tại hồ sơ, ông T1 bà K1 cho rằng năm 1995 ông S vào ở nhờ trong căn nhà gỗ trên đất, sau đó chị H2, chị M1 mới vào ở chung với ông S, nhưng qua lời khai các nhân chứng và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã X2 xác nhận anh N, chị H2 sống tại thửa đất đang tranh chấp từ năm 1992 chứ không phải năm 1995 như vợ chồng ông T1 đã khai.

[4.3] Về quá trình sử dụng đất: Từ năm 1992, anh N và chị H2 đã ở trên thửa đất đang tranh chấp. Trên đất chị Bùi Thị H2 xây dựng 01 căn nhà gạch, tường rào vào năm 1994 và năm 2005 (có tổng diện tích xây dựng là 122.9 m^2); chị Bùi Thị M1 xây dựng 01 căn nhà gạch, mái che, chuồng cá sấu, tường rào vào năm 2001 (có tổng diện tích xây dựng là 148.9 m^2) sử dụng ổn định cho đến năm 2012, khi UBND xã X2 có kế hoạch xây dựng nhà tình thương cho ông Bùi Văn S thì vợ chồng ông T1 bà K1 mới xảy ra tranh chấp.

Vợ chồng ông T1 cho rằng chị H2, chị M1 xây nhà lúc ông bà đi làm ăn xa nên không biết. Tuy nhiên, trong các lời khai của vợ chồng ông T1 cũng như tại phiên tòa, ông T1 bà K1 đều khai tuy đi làm xa nhưng khoảng 1 tháng về nhà một lần, nhà của ông bà chỉ cách đất tranh chấp khoảng 500m, do vậy vợ chồng ông T1 nói là không biết việc chị M1, chị H2 xây nhà cũng như các công trình phụ khác trên đất là không có cơ sở. Vợ chồng ông T1 cho rằng khi biết gia đình ông S xây dựng thì có gặp và thương lượng với nhau là khi nào ông T1 cần thì trả nhưng không được bị đơn thừa nhận và không có chứng cứ chứng minh.

- Phần đất 626 m^2 thuộc thửa số 538 (nằm trong tổng diện tích 1.554 m^2 đất đã chuyển nhượng ban đầu), vợ chồng ông T1 khai chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N2 nhưng không thống nhất về mặt thời gian chuyển nhượng. Lúc thì ông T1 khai chuyển nhượng năm 2000 (BL189), lúc thì khai chuyển nhượng năm

2002 (BL 184) với giá 400.000 đồng, nhưng không cung cấp được giấy tay mua bán giữa hai bên, trong khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 28/5/2007 giữa vợ chồng ông T1 bà K1 và bà Trần Thị K2 (vợ của ông Nguyễn văn N2) ghi giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng.

- Về phần này anh N, chị H2 khai đã trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng phần đất 626 m^2 thuộc thửa số 538 cho anh Phạm Quang Đ3 và chị Nguyễn Thị Lệ T8 (chị T8 là con gái của ông N2, bà K1) vào tháng 10/1993 với giá 04 chỉ vàng, đôi bên viết giấy tay sang nhượng do anh Đ3 giữ. Anh Phạm Quang Đ3 xác định anh và chị Nguyễn Thị Lệ T8 là người đứng ra nhận chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa số 538 giùm cho cha mẹ vợ anh là ông Nguyễn Văn N2 và bà Trần Thị K2 vào năm 1993. Lời khai của anh Đ3 phù hợp với lời khai của anh N, chị H2. Chị T8 lúc đầu khai (bút lục 212) vào năm 2002 chị là người chở cha chị là ông N2 đến nhà ông T1 bà K1 để mua đất, nhưng tại biên bản lời khai ngày 27/10/2014 (bút lục 213-214) chị T8 khai chị và anh Đ3 là người trực tiếp thỏa thuận mua đất của anh N, chị H2 giùm cho cha mẹ của chị T8 và trực tiếp giao vàng mua đất cho anh N, chị H2. Sau khi mua đất của anh N xong, chị T8 giao giấy tay mua bán đất cho bà Trần Thị Hồng K1 để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì bà K1 nói là đất của bà K1. Chị T8 cho rằng sở dĩ tại biên bản ngày 20/5/2013 chị khai như vậy là vì chị và anh Đ3 mâu thuẫn (cả hai đã ly hôn), chị sợ anh Đ3 tranh chấp đất với mẹ của chị.

- Những người làm chứng gồm ông Bùi Văn K3, bà Nguyễn Thị N2, chị Nguyễn Thị P2, bà Nguyễn Thị Y, chị Trần Thị Thu T10, chị Nguyễn Thị M3, chị Nguyễn Thị Kim L3 là những người ở gần thửa đất tranh chấp từ thời điểm trước năm 1992 và thời điểm trong năm 1993 đều xác định là anh N, chị H2 ở trên đất vào năm 1992 chứ không phải ở vào năm 1995 như vợ chồng ông T1 bà K1 trình bày. Những người làm chứng cũng khai rằng thấy anh N đo đất giao cho anh Đ3 vào năm 1993, vào khoảng năm 1996 thấy vợ chồng ông N2 ra cất căn nhà gỗ ở trên đất, sau đó ông N2 chuyển nhượng lại một phần đất cho bà E, bà E cất 01 căn nhà tạm ở đến cuối năm 1997 thì chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà R. Bà R cũng có lời khai xác nhận là bà nhận chuyển nhượng lại lô đất của một người không rõ họ tên vào năm 1997, sau đó cất nhà ở cho đến nay, bà R đưa cho chị T8 giấy tay mua bán đất để chị T8 làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà R.

- Như vậy có đủ cơ sở khẳng định thửa đất số 538 ông Nguyễn Văn N2 đã cất nhà ở từ năm 1995 và chuyển nhượng cho bà E một phần diện tích vào năm 1996, sau đó bà E chuyển nhượng lại cho bà R năm 1997. Việc vợ chồng ông T1 bà K1 cho rằng đã chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn N2 vào năm 2002 là không có căn cứ và không phù hợp với các chứng cứ đã nêu trên. Do vậy lời khai của N, chị H2 về việc đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cho vợ chồng anh Phạm Quang Đ3 chị Nguyễn Thị Lệ T8 vào năm 1993 là có cơ sở.

- Trong suốt 20 năm gia đình ông S sử dụng đất và xây dựng nhà kiên cố ở trên đất ông T1 bà K1 không có tranh chấp gì. Ông T1 bà K1 khai rằng ông bà cho gia đình ông Bùi Văn S mượn đất nhưng ông bà không giới hạn thời hạn trả đất, ông bà cho gia đình ông Bùi Văn S ở cho đến khi nào ông S có đất khác thì trả đất

lại cho ông bà, lời khai của ông T1 bà K1 là không phù hợp với thực tế. Anh N là người chuyển nhượng thửa đất số 538 cho anh Đ3 và chị T8 vào năm 1993, ngày 28/5/2007 vợ chồng ông Bùi Văn T1 và bà Trần Thị Hồng K1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Trần Thị K2 một phần thửa đất số 348 (sau khi tách là thửa số 538) diện tích 626 m^2 chính là hợp thức hóa về mặt thủ tục để sang tên quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị K2. Như vậy thửa đất số 539 (thửa mới 36) tuy đứng tên hộ ông Bùi Văn T1, nhưng thực tế không phải của vợ chồng ông T1 bà K1 mà là của gia đình ông Bùi Văn S nhờ vợ chồng ông T1 đứng tên giùm. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tình tiết, chứng cứ đã nêu trên tuyên xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận thửa đất số 36 là của bị đơn và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bị đơn là có căn cứ.

- Tại công văn số 52/UBND ngày 27/4/2017 của UBND xã X2 trả lời với nội dung: việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu theo Luật đất đai cũng như các Nghị định hướng dẫn thi hành không bắt buộc người nhận chuyển nhượng phải có hộ khẩu tại địa phương mới được kê khai , đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất . Tuy nhiên như đã nhận định ở trên, đất tranh chấp từ năm 1992, lúc đó đang áp dụng Luật đất đai năm 1987, khi áp dụng Luật đất đai năm 1993 (có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993), tại thời điểm đó, chị H2, anh N nhận thức pháp luật còn hạn chế nên đã không tiến hà nh đăng ký làm thủ tục theo Luật đất đai, mặt khác do mối quan hệ là anh em với vợ chồng ông T1 nên có sự tin tưởng, lời trình bày của chị H2, anh N là có cơ sở.

Ngoài ra, công văn số 52/UBND ngày 27/4/2017 của UBND xã X2, cung cấp việc th u thuế của thửa đất số 384, tờ bản đồ số 7A được lập theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông T1. Tuy nhiên, việc nộp thuế là do hộ ông S nộp vì gia đình ông S là người quản lý , sử dụng thửa đất 384 từ năm 1994 cho đến năm 2010.

- Theo công văn số 1509/UBND-NC ngày 19/5/2016 của UBND huyện X3, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 384 tờ bản đồ số 7A xã Xuân Định (nay thuộc xã X2) cho ông Bùi Văn T1, thửa đất số 539 tờ bản đồ số 7A xã X2 cho hộ ông T1 và thửa số 538, tờ bản đồ số 7A, xã X2 cho hộ bà Trần K2 đúng quy trình, quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Viện kiểm sát nhận định các chứng cứ mà nguyên đơn đưa ra về nguồn gốc đất và việc nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ1, cũng như chuyển nhượng cho bà Trần Thị K2 là có căn cứ nên đề nghị chấp nhận yêu cầu nguyên đơn. Xét thấy các chứng cứ này đã Hội đồng xét xử nhận định và phân tích ở trên nên không nhắc lại. Quan điểm và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh không phù hợp với những lập luận như đã nêu ở phần trên nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa , chị H2, chị M1 xác định không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 770317 ngày 20/6/2007 do Ủy ban nhân dân huyện X3 cấp cho hộ ông Bùi Văn T1, mà chỉ yêu

cầu công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông S, do đó không đặt ra xem xét , giải quyết việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 770317 ngày 20/6/2007 của Ủy ban nhân dân huyện X3 cấp cho hộ ông Bùi Văn T1 và hiện do vợ chồng ông T1 đang quản lý, do đó cần tuyên buộc vợ chồng ông T1 giao giấy chứng nhận để gia đình ông S làm thủ tục đăng ký, chỉnh lý biến động. Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên là thiếu sót cần rút kinh nghiệm.

[7] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu của ông Bùi Văn T1 và bà Trần Thị Hồng K1 không được chấp nhận nên ông T1, bà K1 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 3.500.000. đồng (đã nộp xong).

[8] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Yêu cầu của vợ chồng ông T1 không được chấp nhận nên vợ chồng ông phải chịu án phí sơ thẩm là 200.000.đồng.

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "kiện đòi tài sản" nên buộc vợ chồng ông T1 phải nộp 27.588.000 đồng án phí là không chính xác nên sửa án sơ thẩm về phần án phí.

- Án phí phúc thẩm: kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

[9] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh:

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh về đường lối giải quyết vụ án không phù hợp với nhận định trên nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ Luật tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm sơ thẩm số 17/2017/DSST ngày 23/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện X3

Áp dụng điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 22, 49 Luật đất đai 1987; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Pháp lệnh về án phí , lệ phí Tòa án , Nghị quyết 326 của Quốc hội về án phí, Lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm về quan hệ pháp luật và án phí.

Phần tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Bùi Văn T1 và bà Trần Thị Hồng K1.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn S và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S.

- Công nhận thửa đất số 36 (539 cũ) tờ bản đồ số 14 (7A cũ) xã X2, huyện X3, tỉnh Đồng Nai có diện tích đất 900,3 m^2 , được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 9, 10, 4-1) theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 20/6/2013 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh X3, thuộc quyền sử dụng chung của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất (thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng) của ông Bùi Văn S gồm: bà Lê Thị C, chị Bùi Thị A (do chị Bùi Thị H2 đại diện xác lập giao dịch dân sự theo quy định pháp luật), anh Bùi Văn A2, anh Bùi Văn T2, anh Bùi Văn N, chị Bùi Thị H1, chị Bùi Thị H2, anh Bùi Văn P và chị Bùi Thị M1.

Bà Lê Thị C, chị Bùi Thị A (do chị Bùi Thị H2 đại diện xác lập giao dịch dân sự theo quy định pháp luật), anh Bùi Văn A2, anh Bùi Văn T2, anh Bùi Văn N, chị Bùi Thị H1, chị Bùi Thị H2, anh Bùi Văn P và chị Bùi Thị M1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất được công nhận quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

3. Buộc hộ Ông Bùi Văn T1 và bà Trần Thị Hồng K1 phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số AI 770317 ngày 20/6/2007 do Ủy ban nhân dân huyện X3 cấp) cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Văn S để kê khai, đăng ký, chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Vợ chồng ông Bùi Văn T1 và bà Trần Thị Hồng K1 phải chịu số tiền 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm , được khấu trừ số tiền 2.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 08332 ngày 08/10/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X3, ông Bùi Văn T1 và bà Trần Thị Hồng K1 được nhận lại 2.300.000.000 đồng (hai triệu ba trăm ngàn) tạm ứng án phí.

+ Ông Bùi Văn S (do chị Bùi Thị H2 đại diện) được nhận lại số tiền 200.000 (*hai trăm ngàn*) đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 002445 ngày 20/01/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X3.

+ Án phí phúc thẩm: Vợ chồng ông Bùi Văn T1 và bà Trần Thị Hồng K1 không phải chịu án phí phúc thẩm, ông T1 được nhận lại số tiền 300.000 tạm ứng án phí theo biên lai thu số 000083 ngày 05/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X3

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự , người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện X3;
- Chi cục thi hành án dân sự Huyện X3;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Kim Rết

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Lê Văn Quý **Lê Hồng Hương** **Bùi Kim Rết**